

Sygn. akt I C 244/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Przemysław Mościcki
Protokolant:	st. prot. sąd. Helena Kubasek

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Z. i M. Z.

przeciwko J. G. (1) i H. G. (1)

o zapłatę

I. oddała powództwo w zakresie żądania zgłoszonego w piśmie z 15 grudnia 2017 r.;

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Przemysław Mościcki

Sygn. akt I C 244/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 grudnia 2017 r.

Powodowie M. i P. Z. domagali się od pozwanych J. i H. G. (1) początkowo zapłaty kwoty 9 000 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty po 3 000 zł od 1 października 2015 r., 1 listopada 2015 r. i 1 grudnia 2015 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie od października do grudnia 2015 r.

W uzasadnieniu wskazali, że pozwani zawarli z ich poprzednikiem prawnym J. B. w dniu 25 stycznia 1995 r. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w N., stanowiącej działkę ewid. nr (...), na okres 10 lat. W dniu 11 marca 2015 r. powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość, wchodząc w prawa J. B. jako wdzierżawiającego. Pismem z 23 kwietnia 2015 r. powodowie wypowiedzieli pozwanym umowę dzierżawy wyznaczając jednocześnie dodatkowy trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu. Wobec braku reakcji ze strony pozwanych, powodowie działając przez swojego pełnomocnika wystosowali pismo z 24 czerwca 2015 r. zatytułowane „wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy”, wskazując, że za każdy miesiąc bezumownego korzystania z ich nieruchomości przysługiwać będzie powodom wynagrodzenie w kwocie 3 000 zł. Pozwani w piśmie z 27 lipca 2015 r. zakwestionowali skuteczność wypowiedzenia umowy dzierżawy. Zdaniem powodów okres dzierżawy już upłynął,

zatem pozwani korzystają z ich nieruchomości bezumownie. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że umowa dzierżawy uległa zakończeniu, gdyż skutecznie upłynął termin wypowiedzenia określony zgodnie z art. 673 w zw. z art. 694 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Przyznali, że została zawarta umowa z J. B. z 25 stycznia 1995 r., której stroną był J. G. (1). Jednakże w dniu 21 kwietnia 1999 r. sporządzono aneks do umowy, na podstawie którego w miejsce J. G. (1) weszła jego żona H. G. (1) oraz zmieniono czas obowiązywania umowy na nieokreślony. Zarzucili również, że umowa dzierżawy nie została skutecznie wypowiedziana.

Po doręczeniu odpowiedzi na pozew, pełnomocnik powodów pismem z 21 listopada 2016 r. (k. 54 i nast.) zmodyfikował żądanie, wskazując, że dochodzona kwota 9 000 zł stanowi należność za bezumowne korzystanie z należącej do powodów nieruchomości w okresie od 15 stycznia do 15 kwietnia 2016 r. Pełnomocnik powodów podniósł, że w piśmie z 23 kwietnia 2015 r. powodowie jako główną przyczynę wypowiedzenia wskazali niemożność ustalenia z pozwanymi warunków umowy dzierżawy oraz podnosząc kwestię zapłaty czynszu. Oznacza to, że powodowie dokonali wypowiedzenia niezależnie od kwestii zapłaty zaległego czynszu. W związku z tym wypowiedzenie wywołało skutek z upływem roku dzierżawnego tj. z dniem 15 stycznia 2016 r. Intencją powodów w momencie skierowania do pozwanych pisma z 23 kwietnia 2015 r. było definitywne rozwiązanie umowy dzierżawy bez względu na istniejącą po stronie powodów wierzytelność z tytułu czynszu dzierżawnego. Niezależnie od tego z ostrożności pełnomocnik powodów dokonał ponownego wypowiedzenia umowy dzierżawy, nie odwołując się do istniejącego po stronie pozwanych zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego.

Po złożeniu przez biegłego opinii ustalającej wysokość należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres objęty żądaniem pozwu na kwotę 6 570 zł, powodowie pismem z 15 grudnia 2017 r. ograniczyli żądanie do tej kwoty wraz z odsetkami od kwot po 2 190 zł od 15 lutego 2016 r., 15 marca 2016 r. i 15 kwietnia 2016 r. (k. 126 wraz ze sprostowaniem k. 128).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 stycznia 1995 r. J. B. wydzierżawił J. G. (1) działki nr (...) położone w N.. Okres dzierżawy strony umowy ustaliły na dziesięć lat. Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 2.000 zł za rok 1995. Za każdy następny rok miał się należeć czynsz powiększony o 20% i płatny do 15 stycznia.

dowód: umowa dzierżawy z 25.01.1995 – k. 12.

W dniu 21 kwietnia 1999 r. sporządzono aneks do umowy dzierżawy, zgodnie z którym wszelkie zobowiązania wynikające z zawartej umowy dzierżawy pomiędzy J. G. (1) a J. B. przejęła H. G. (1). Zmieniono również czas trwania umowy na nieokreślony (umowa bezterminowa).

dowód: aneks – k. 36.

W dniu 11 marca 2015 r. powodowie P. i M. Z. nabyli od J. B. działkę (...).

dowód: akt notarialny – k. 13-14.

Po zakupie nieruchomości powodowie podejmowali próby porozumienia się z pozwanymi co do warunków kontynuowania umowy. Przygotowali stosowne projekty, ale byli przez pozwanych zbywani. W dniu 23 kwietnia 2015 r. powodowie wystosowali do pozwanych pismo zatytułowane „wypowiedzenie umowy dzierżawy”. W piśmie tym wskazali, że w związku z brakiem możliwości ustalenia warunków umowy oraz brakiem zapłaty czynszu za rok 2015 wypowiadają umowę dzierżawy z dniem 30 kwietnia 2015 r. Jednocześnie powodowie wyznaczili trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu, tj. do 31 lipca 2015 r. Ponadto powodowie wezwali pozwanych do usunięcia nakładów na działce i przywrócenia jej do stanu pierwotnego w „podanym wyżej terminie”.

dowód: pismo z 23.04.2015 – k. 15, zezn. powoda – k. 128/2.

W dniu 24 czerwca 2015 r. powodowie działający przez swojego pełnomocnika wezwali pozwanych do zapłaty 6 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy z uwagi na dokonane wypowiedzenie umowy. Poinformowali też, że za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości będą naliczać wynagrodzenie w kwocie 3 000 zł.

dowód: pismo z 24.06.2015 – k. 16.

W imieniu pozwanych odpowiedź wystosowała H. G. (2) w piśmie z 27 lipca 2015 r. Podniosła w nim, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest nieuzasadnione, gdyż czynsz za rok 2015 wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie został zapłacony. W związku z tym odpadła podstawa wypowiedzenia umowy. Zapłata zaległego czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie nastąpiła w dniu 21 lipca 2015 r. w kwocie 2 510 zł. W związku z zapłatą czynszu pozwani uznali, że wypowiedzenie nie doszło do skutku.

dowód: pismo H. G. z 27.07.2015 – k. 17-18; potwierdzenie przelewu wpłaty czynszu – k. 37; zezn. pozwanego J. G. – k. 58.

W dniu 10 sierpnia 2015 r. pełnomocnik powodów skierował do pozwanych ponowne pismo zatytułowane „wypowiedzenie umowy dzierżawy”, wskazując, że „z daleko posuniętej ostrożności procesowej, wypowiada z dniem 10 sierpnia 2015 r. umowę dzierżawy” przedmiotowej nieruchomości.

dowód: pismo z 10.08.2015 – k. 56.

Wypowiedzenie z 10 sierpnia 2015 r. było dokonane dlatego, że pozwani kwestionowali termin wypowiedzenia umowy dzierżawy. Jak wynika z zeznań powoda wypowiedzenie z 23 kwietnia 2015 r. zostało dokonane dlatego, że powodowie nie chcieli na dotychczasowych warunkach kontynuować umowy.

dowód: zezn. powoda – k. 128/2.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres objęty żądaniem zmodyfikowanego pozwu, tj. za okres od 15 stycznia do 15 kwietnia 2016 r. wynosi 6 570 zł.

dowód: opinia biegłego R. Ś. – k. 91 i nast.

Bezsporne było, że pozwani nadal korzystają z przedmiotu własności powodów.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Dokumenty w sprawie w postaci umowy dzierżawy z 1995 r. oraz wypowiedzenia umów z 23 kwietnia 2015 r. i 10 sierpnia 2015 r. nie były kwestionowane co do autentyczności. Wątpliwości mógł budzić aneks do umowy z 21 kwietnia 1999 r., jednakże dokument ten nie został skutecznie podważony przez powodów. Jak wskazał pełnomocnik powodów postępowanie karne dotyczące podrobienia podpisu na aneksie zostało prawomocnie umorzone. Z tego wynika, że brak podstaw do kwestionowania autentyczności tego dokumentu, co oznacza, że mógł on stanowić podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd za wiarygodne uznał zeznania pozwanego, z których wynika, że jego zdaniem umowa dzierżawy nadal obowiązuje. Takie stanowisko pozwanego uzasadnione jest niejednoznacznością treścią wypowiedzenia z 23 kwietnia 2015 r., co zostanie rozwinięte w dalszej części uzasadnienia.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania powoda, niemniej jednak dotyczyły one przede wszystkim przedstawienia intencji powodów, co nie oznacza skuteczności dochodzonego przez nich roszczenia.

Nie budziła wątpliwości opinia biegłego R. Ś., która wyczerpująco i fachowo odpowiadała na pytanie Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w zakresie żądania sformułowanego pismem z 15 grudnia 2017 r. okazało się niezasadne.

W ocenie Sądu w okresie objętym żądaniem umowa dzierżawy nadal obowiązywała, co czyni nieskutecznym żądanie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Na skutek nabycia przez powodów nieruchomości od J. B., powodowie wstąpili w stosunek dzierżawny na podstawie art. 678 §1 k.p.c. w zw. z 694 k.p.c. Stroną umowy dzierżawy nie był już J. G. (1), lecz na podstawie aneksu z 21 kwietnia 1999 r. – H. G. (1). Brak bowiem podstaw do zakwestionowania skuteczności aneksu z 21 kwietnia 1999 r. Powodowie nie przedstawili żadnego dowodu celem wykazania, że aneks ten nie został faktycznie zawarty.

Gdyby nawet przyjąć, że aneks nie wywarł skutków prawnych (do czego w istocie brak podstaw) to obowiązuje umowa dzierżawy zawarta z J. G. (1). W każdym zaś razie J. G. (1) użytkuje przedmiot sporu, jeśli nie na podstawie własnej umowy dzierżawy z 25 stycznia 1995 r., to za zgodą swojej żony, w stosunku do której umowa dzierżawy nie wygasła.

W ocenie Sądu umowa dzierżawy nie wygasła z dniem 15 stycznia 2016 r. jak podnoszą to powodowie, lecz dopiero 15 stycznia 2017 r. Wypowiedzenie umowy dokonane z 23 kwietnia 2015 r. nie może być bowiem uznane za wypowiedzenie dokonane skutecznie na podstawie art. 678 § 1 zd. 2 w zw. z art. 694 k.c. W dokumencie tym na plan pierwszy wybija się podstawa wypowiedzenia jako brak zapłaty czynszu. Samoistną podstawą do wypowiedzenia dzierżawy jest w tym przypadku art. 703 k.c., który stanowi, że gdy dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, wdzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jednakże powinien udzielić uprzednio dodatkowego trzymiesięcznego terminu do wypowiedzenia umowy.

Ta podstawa okazała się nieskuteczna, gdyż pozwani w dodatkowo wyznaczonym trzymiesięcznym terminie, uiszcili zaległy czynsz dzierżawny.

Samo wypowiedzenie z 23 kwietnia 2015 r. nie może wywołać również skutków tylko z tego powodu, że powodowie nie doszli do porozumienia z pozwanymi co do wysokości nowego czynszu dzierżawnego. W szczególności za nieuzasadnione w tym zakresie należy uznać twierdzenia zawarte w uzasadnieniu pozwu, że powodowie do wypowiedzenia umowy mogli na podstawie art. 694 k.c. wykorzystać trzymiesięczny termin wypowiedzenia wynikający z art. 673 § 2 k.c. Przepisu art. 673 k.c. nie stosuje się do umowy dzierżawy, gdyż przepisy o umowie dzierżawy zawierają własne odmienne terminy wypowiedzenia zawarte w art. 704 k.c. Przepis art. 704 k.c. stanowi, że dzierżawę gruntu innego niż rolny można wypowiedzieć na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Bezzasadne zatem były twierdzenia powodów, że umowa uległa rozwiązaniu najpóźniej 30 września 2015 r.

Nie można uznać wypowiedzenia z 23 kwietnia 2015 r. za skuteczne w świetle art. 704 k.c. Wypowiedzenie to było niejasne i nieprecyzyjne oraz wskazywało błędny termin wypowiedzenia. Z dokumentu tego wynika, że wypowiedzenie ma skutek na 30 kwietnia 2015 r. Niejednoznacznie został przy tym określony termin usunięcia nakładów z działki i przywrócenia działki do stanu pierwotnego. W piśmie tym wskazano, że czynności te mają być podjęte w terminie „podanym wyżej”. Jednakże trzeba mieć na uwadze, że „wyżej” podane są dwa terminy: 30 kwietnia 2015 r. jako termin wypowiedzenia oraz 31 lipca 2015 r. jako termin uiszczenia zaległego czynszu. Warto również podkreślić, że w piśmie tym powodowie nie zażądali zwrotu nieruchomości, a jedynie usunięcia nakładów i przywrócenia stanu pierwotnego działki. Pismo tej treści jest na tyle niejednoznaczne, że trudno z niego wprost wyprowadzić nie budzący wątpliwości zamiar rozwiązania umowy najmu w terminie wynikającym z art. 704 k.c. Błędne określenie terminu wypowiedzenia oraz wygaśnięcia umowy, w sytuacji gdy dodatkowo powodowie wskazali jako podstawę wypowiedzenia umowy zaległość w zapłacie czynszu, wzywając do jego uiszczenia w terminie do 31 lipca 2015 r. nie może skutkować negatywnymi następstwami dla pozwanych. Uzasadnione jest stanowisko pozwanych, że pismo z 23 kwietnia 2015 r. odebrali oni jako wypowiedzenie wynikające jedynie z zalegania z zapłatą czynszu. Warto zauważyć, że w piśmie z 23 kwietnia 2015 r. powodowie nie wskazywali na to, że ich zamiarem jest wypowiedzenie umowy ze względu na to, że nabyli nieruchomość objętą umową dzierżawy, ale że nie doszli do porozumienia w zakresie ustalenia

warunków umowy. Zasadnie pozwani mogli takiej okoliczności nie uznawać za podstawę wypowiedzenia, wszak nie musieli dochodzić z powodami do żadnego porozumienia w zakresie warunków umowy, skoro obowiązywała umowa zawarta dotychczas. W związku z tym, że pismo nie określało prawidłowo terminu wygaśnięcia umowy, pozwani mieli prawo uznać, że w przypadku zapłaty zaległego czynszu, umowa będzie trwała nadal. Tym samym pismo z 23 kwietnia 2015 r. nie może być uznane za jednoznaczne wypowiedzenie umowy. Takim wypowiedzeniem jest dopiero pismo z 10 sierpnia 2015 r., gdyż wynika z niego jednoznaczny zamiar rozwiązania umowy. Dodać należy, że w sytuacji, gdy uzna się, że pismo z 23 kwietnia 2015 r. stanowiło wypowiedzenie umowy dzierżawy, to ze względu na jego niejednoznaczność skutkującą brakiem pewności pozwanych co do faktycznego wypowiedzenia umowy z dniem 15 stycznia 2016 r. należy uznać pozwanych za posiadaczy w dobrej wierze, którzy zgodnie z art. 224 § 1 k.c. nie są zobowiązani do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy. Należy mieć na uwadze, że nawet pełnomocnik powodów, będący adwokatem, nie uznawał, że pismo z 23 kwietnia 2015 r. wywołuje skutki w oparciu o termin określony w art. 704 k.c., a przyjmował inny termin. Wynika to z tego, że w piśmie z 24 czerwca 2015 r. wzywa on pozwanych do wydania przedmiotu dzierżawy i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w związku z wypowiedzeniem (wygaśnięciem) umowy. Jeżeli zatem nawet dla pełnomocnika powodów termin wypowiedzenia wynikający z pisma z 23 kwietnia 2015 r. nie pokrywał się z terminem wynikającym z art. 704 k.c., to należy przyjąć, że w piśmie tym nie określono jednoznacznie i skutecznie terminu wypowiedzenia, co nakazuje uznać pozwanych za posiadaczy nieruchomości powodów w dobrej wierze, gdyż mogli oni zasadnie przypuszczać, że skuteczne jest dopiero wypowiedzenie wynikające z pisma z 10 sierpnia 2015 r.

Skutecznym wypowiedzeniem umowy jest jasno i precyzyjnie sformułowane pismo z 10 sierpnia 2015 r. Wypowiedzenie dzierżawy zgodnie z art. 704 k.c. powinno nastąpić na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Ponieważ rok dzierżawny liczy się w tym przypadku od 15 stycznia, zatem skuteczność wypowiedzenia nastąpiła w lutym 2016 r., a zatem do wygaśnięcia umowy zgodnie z powołanym przepisem doszło dopiero 15 stycznia 2017 r. Powyższe czyni niezasadnym domaganie się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 15 stycznia do 15 kwietnia 2016 r.

Z powyższych względów Sąd powództwo oddalił.

Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, tj. w zakresie pierwotnie sformułowanego żądania (za okres od października do grudnia 2015 r.) oraz za okres od 15 stycznia do 15 kwietnia 2016 r. ponad kwotę 6 570 zł wynikającą z pisma z 15 grudnia 2017 r. Należy bowiem uznać, że w tym zakresie powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, co skutkuje koniecznością umorzenia postępowania na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zaliczając do nich wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych według stawki minimalnej określonej w § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia pozwu oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa.